

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Martino Francesca Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 315.000,00</b> .....	12



## INCARICO

---

All'udienza del 04/10/2024, il sottoscritto Arch. Di Martino Francesca Maria, con studio in Via TF,109 OVEST - 91021 - Campobello di Mazara (TP), email archdimartino@virgilio.it, PEC francescamaria.dimartino1@archiworldpec.it, Tel. 328 0169038, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - via S. Amodeo già Via Favorita n°11, interno 3, piano S1- T-1

## DESCRIZIONE

---

Il bene immobile si presenta come una villetta a schiera, facente parte di un complesso residenziale, frutto di un piano di lottizzazione. Gli edifici costituenti detto complesso abitativo, incluso il bene oggetto di pignoramento, sono villette in buono stato di manutenzione, ben curate e con verde privato annesso. Il quartiere in cui sorge la villetta, si caratterizza come una porzione di città prevalentemente residenziale con edilizia non intensiva e di realizzazione relativamente recente. La zona infatti, lambisce i quartieri più popolosi della città e dista dal centro, circa un chilometro in linea d'aria.

Al bene è possibile accedervi mediante una strada privata asfaltata (chiusa con cancello), trasversale a via Favorita e qualora ci fosse la necessità di parcheggiare il proprio autoveicolo in strada, non si riscontrano difficoltà. La zona inoltre, risulta ben servita da diversi esercizi commerciali, generi alimentari, strutture ricettive e istituti d'istruzione. In merito alle infrastrutture, occorre menzionare la distanza dalla stazione ferroviaria, ossia circa 1,65 km in linea d'aria, dalla SS115 distante circa 110 m e dall'autostrada A29 che si raggiunge percorrendo circa 22,30 Km in linea d'aria.

La villetta è composta da tre livelli, di cui uno cantinato e due fuori terra (pian terreno e primo piano). Gli spazi antistante e retrostante si organizzano come aree verdi e camminamenti per l'accesso all'interno della villetta.

Il muretto di recinzione, prospiciente la strada privata, accoglie due accessi, uno pedonale e uno carrabile; quest'ultimo dà accesso ad una grande rampa che permette di raggiungere il piano cantinato.

Attualmente detto piano cantinato è adibito ad alcuni ambienti residenziali, quali soggiorno, cucina, servizio igienico e riposto, oltre ad un corpo scala che serve tutti e tre i livelli.

Il pian terreno è dunque accessibile sia dalla quota strada, sia dal piano cantinato mediante il corpo scala; in questo piano si trova la zona giorno con una seconda cucina, un salone, un secondo servizio igienico, un piccolo disimpegno e una piccola veranda chiusa con muretto e infissi in pvc e vetro.

Al secondo piano si organizza invece la zona notte, con tre camere da letto, un terzo servizio igienico e un disimpegno, oltre ad un piccolo terrazzo antistante la camera da letto matrimoniale.

Infine la copertura dell'intero edificio risulta essere a falde con coppi siciliani.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - via S. Amodeo già Via Favorita n°11, interno 3, piano S1- T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene immobile, caratterizzandosi come villetta a schiera, lungo una delle pareti perimetrali (quella orientata a Sud-Est), risulta adiacente ad un'altra villetta a schiera, mentre gli altri lati confinano con aree libere di pertinenza esclusiva.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	52,22 mq	69,04 mq	1	69,04 mq	2,80 m	terra
Villino	48,54 mq	63,58 mq	1	63,58 mq	3,47 m	primo
Box	61,25 mq	75,19 mq	0,50	37,59 mq	2,60 m	cantinato
Veranda	13,50 mq	13,50 mq	0,95	12,82 mq	0,00 m	terra
Terrazza	10,56 mq	11,27 mq	0,25	2,82 mq	0,00 m	primo
Giardino	66,90 mq	66,90 mq	0,18	12,04 mq	0,00 m	terra
Cortile	163,19 mq	163,19 mq	0,18	29,37 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>227,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>227,26 mq</b>		



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	171	962	1	2	A7	6	7.5	230 mq	755,32 €		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La corrispondenza catastale dell'immobile è riscontrata, si rilevano solo delle difformità, descritte meglio successivamente e relative alle planimetrie del piano cantinato e del piano terra (diversa distribuzione degli ambienti interni e costruzione tettoia). Le difformità si possono regolarizzare mediante presentazione di un aggiornamento planimetrico, previo espletamento di una pratica edilizia.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo della villetta è ottimo, si riscontrano solo alcuni affioramenti di umidità nell'intradosso delle falde di copertura; inoltre il prospetto esterno presenta segni di acque meteoriche di dilavamento e alcuni infissi in legno necessitano di tinteggiatura. In generale si può affermare che l'intero immobile è ben rifinito e conservato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In merito alle caratteristiche costruttive, si relaziona che la struttura portante è realizzata in c.a. con sistema a telaio, composto da pilastri, travi e solai; quest'ultimi sono del tipo latero-cementizio, mentre le fondazioni sono state realizzate con travi rovesce. La copertura dell'edificio è realizzata in parte a falde inclinate e in parte a terrazzo praticabile, accessibile solo da una delle camere da letto poste al primo piano. Il manto di copertura è realizzato con coppi siciliani, mentre il terrazzo testè citato è pavimentato e rifinito. La tompagnatura invece, è realizzata con doppia parete di pomciamento alveolare e camera d'aria interna.

L'altezza interna utile dei tre livelli è variabile, infatti il piano cantinato possiede un'altezza utile di circa 2,60 m, il piano terra di circa 2,80 m, mentre il primo piano ha un'altezza media di circa 3,47 m.

Tutte le pareti interne dei tre livelli, sono rifinite con strato di finitura in gesso e risultano piastrellate negli ambienti che lo necessitano. Mentre le pareti esterne, sono rifinite con intonaco tipo Li Vigni e zoccolatura alta circa 1,00 m in mattoni; il prospetto del piano cantinato e parte del muro di recinzione, presentano inoltre dei rivestimenti con elementi in biocalcarenite, così come i parapetti che sono rifiniti con coprimuro realizzati con lo stesso materiale.



L'intera villetta risulta pavimentata, sia internamente con mattoni in gres porcellanato e marmo nel corpo scala, sia esternamente con mattoni antisdrucciolo e in cemento autobloccanti nella parte della rampa.

In merito agli infissi esterni, essi sono realizzati in parte in legno e vetro a taglio termico con persiane e imposte interne e in parte in metallo e vetro. Gli infissi interni sono invece in legno tamburato.

Gli impianti risultano funzionanti e realizzati sottotraccia; l'immobile presenta impianto di riscaldamento con termosifoni e il sistema di allarme antifurto, oltre all'impianto idrico, fognario e d'illuminazione.

Infine nelle parti antistante e retrostante la villetta, si possono apprezzare delle aree libere di pertinenza esclusiva e adibite rispettivamente a verde privato con aiuole e camminamenti pavimentati e a giardino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unitamente alla propria coniuge e alle due figlie.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2007 al 20/06/2007	**** Omissis ****	<b>Costruzione edificio ex novo previo acquisto terreni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/06/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mineo Alfredo	21/06/2007	17144	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	12/07/2007	19810	13292
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Marsala			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 12/07/2007  
Reg. gen. 19811 - Reg. part. 4281  
Importo: € 420.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
N° repertorio: 17145

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Trapani il 17/09/2024  
Reg. gen. 19475 - Reg. part. 16263  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene oggetto di pignoramento ricade nella Zona Omogenea di Espansione "C3", soggetta a lottizzazione preventiva.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il bene immobile possiede un regolare Titolo Abilitativo consistente nel Provvedimento n°1177 del 15/02/2007 rilasciato dal Comune di Marsala, ossia una Dichiarazione di Concessione Tacitamente assentita ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n°17 del 31/05/1994.

Inoltre si riscontra una comunicazione di inizio lavori per opere interne prot. n°54613 del 22/11/2007, relativa ad una variante in corso d'opera ai sensi dell'art.9 della LR 37/85. La suddetta variante è accompagnata dalla relazione tecnica con schema planimetrico a firma di un tecnico e riguarda la costruzione di due tramezzi nel piano cantinato per ricavare due riposti.



## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi corrisponde quasi totalmente ai progetti allegati ai titoli abilitativi. Le difformità riscontrate riguardano il piano cantinato e il piano terra; nel piano cantinato la difformità riguarda l'uso degli ambienti, la costruzione di un piccolo riposto nel sottoscala e dei tramezzi che delimitano una zona adibita ad angolo bar. Nel piano terra, le difformità sono relative alla chiusura di una veranda coperta, adiacente la cucina e alla realizzazione di una tettoia, prospiciente la suddetta veranda chiusa.

In particolare, il piano cantinato destinato a garage con due riposti, viene di fatto utilizzato come soggiorno, cucina, riposto e servizio igienico; mentre la veranda del piano terra, adiacente la cucina, è stata chiusa con un muretto e degli infissi in pvc e vetro. La tettoia invece è stata realizzata con struttura portante in legno e copertura in coppi siciliani.

Si segnala che la chiusura della veranda, la realizzazione della tettoia, il cambio di destinazione d'uso di uno dei due riposti adibito a servizio igienico, la costruzione del riposto nel sottoscala e le tramezzature che delimitano l'angolo bar, sono regolarizzabili mediante una pratica edilizia CILA, mentre il cambio di destinazione d'uso del garage adibito attualmente a soggiorno e cucina, non si può regolarizzare perchè l'altezza utile del piano cantinato è di 2,60 m, mentre l'altezza utile minima per locali definiti abitabili è di 2,70 m, inoltre il rapporto aeroilluminante fra le superfici degli ambienti e le superfici vetrate, risulta inferiore ad 1/8.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - via S. Amodeo già Via Favorita n°11, interno 3, piano S1- T-1  
Il bene immobile si presenta come una villetta a schiera, facente parte di un complesso residenziale, frutto di un piano di lottizzazione. Gli edifici costituenti detto complesso abitativo, incluso il bene oggetto di pignoramento, sono villette in buono stato di manutenzione, ben curate e con verde privato annesso. Il quartiere in cui sorge la villetta, si caratterizza come una porzione di città prevalentemente residenziale con edilizia non intensiva e di realizzazione relativamente recente. La zona infatti, lambisce i quartieri più popolosi della città e dista dal centro, circa un chilometro in linea d'aria. Al bene è possibile accedervi mediante una strada privata asfaltata (chiusa con cancello), trasversale a via Favorita e qualora ci fosse la necessità di parcheggiare il proprio autoveicolo in strada, non si riscontrano difficoltà. La zona inoltre, risulta ben servita da diversi esercizi commerciali, generi alimentari, strutture ricettive e istituti d'istruzione. In merito alle infrastrutture, occorre menzionare la distanza dalla stazione ferroviaria, ossia circa 1,65 km in linea d'aria, dalla SS115 distante circa 110 m e dall'autostrada A29 che si raggiunge percorrendo circa 22,30 Km in linea d'aria. La villetta è composta da tre livelli, di cui uno cantinato e due fuori terra (pian terreno e primo piano). Gli spazi antistante e retrostante si organizzano come aree verdi e camminamenti per l'accesso all'interno della villetta. Il muretto di recinzione, prospiciente la strada privata, accoglie due accessi, uno pedonale e uno carrabile; quest'ultimo dà accesso ad una grande rampa che permette di raggiungere il piano cantinato. Attualmente detto piano cantinato è adibito ad alcuni ambienti residenziali, quali soggiorno, cucina, servizio igienico e riposto, oltre ad un corpo scala che serve tutti e tre i livelli. Il pian terreno è dunque accessibile sia dalla quota strada, sia dal piano cantinato mediante il corpo scala; in questo piano si trova la zona giorno con una seconda cucina, un salone, un secondo servizio igienico, un piccolo disimpegno e una piccola veranda chiusa con muretto e infissi in pvc e vetro. Al secondo piano si





organizza invece la zona notte, con tre camere da letto, un terzo servizio igienico e un disimpegno, oltre ad un piccolo terrazzo antistante la camera da letto matrimoniale. Infine la copertura dell'intero edificio risulta essere a falde con coppi siciliani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 962, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 318.164,00

Il metodo scelto per l'attribuzione del valore più probabile dell'immobile è stato il procedimento estimativo diretto e/o sintetico-comparativo assumendo come parametro il mq di superficie commerciale.

Dopo un'indagine di mercato finalizzata al rilevamento dei dati di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe, si è ottenuto il prezzo medio unitario di mercato €/mq per comparazione.

Le fonti utilizzate per l'indagine sono state:

1. Banche Dati per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Anno 2024 - Semestre 1; Comune di Marsala, Fascia/zona: Periferica/ZONA ANULARE A RIDOSSO DELLA ZONA SEMICENTRALE con Codice zona: D2 e Microzona: 3 per Edifici civili a destinazione Residenziale

2. Agenzie immobiliari presenti sul territorio

Dunque si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a € 318.164,00  
VALORE IMMOBILIARE UNITARIO € 318.164,00/227,26 mq = € 1400/mq

Valore di locazione:

Valore unitario di locazione ..... € 4,80/mq x mese

Valore complessivo (€ 4,80 x 227,26 mq) = ..... € 1.090,848/mese

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Marsala (TP) - via S. Amodeo già Via Favorita n°11, interno 3, piano S1- T-1	227,26 mq	1.400,00 €/mq	€ 318.164,00	100,00%	€ 318.164,00
				Valore di stima:	€ 318.164,00

Valore di stima: € 318.164,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Altro - pratica edilizia CILA e aggiornamento planimetrico catastale	3000,00	€
Altro - arrotondamento discrezionale	164,00	€

**Valore finale di stima: € 315.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Campobello di Mazara, li 12/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Martino Francesca Maria

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Provvedimento n°1177 del 15/02/2007 con progetto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura planimetrica, visura storica ed estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori - variante in corso d'opera per opere interne
- ✓ N° 1 Foto - fotografie del bene immobile
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta stato di fatto - tav 1
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo fotografico con coni di visuale - tav 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marsala (TP) - via S. Amodeo già Via Favorita n°11, interno 3, piano S1- T-1

Il bene immobile si presenta come una villetta a schiera, facente parte di un complesso residenziale, frutto di un piano di lottizzazione. Gli edifici costituenti detto complesso abitativo, incluso il bene oggetto di pignoramento, sono villette in buono stato di manutenzione, ben curate e con verde privato annesso. Il quartiere in cui sorge la villetta, si caratterizza come una porzione di città prevalentemente residenziale con edilizia non intensiva e di realizzazione relativamente recente. La zona infatti, lambisce i quartieri più popolosi della città e dista dal centro, circa un chilometro in linea d'aria. Al bene è possibile accedervi mediante una strada privata asfaltata (chiusa con cancello), trasversale a via Favorita e qualora ci fosse la necessità di parcheggiare il proprio autoveicolo in strada, non si riscontrano difficoltà. La zona inoltre, risulta ben servita da diversi esercizi commerciali, generi alimentari, strutture ricettive e istituti d'istruzione. In merito alle infrastrutture, occorre menzionare la distanza dalla stazione ferroviaria, ossia circa 1,65 km in linea d'aria, dalla SS115 distante circa 110 m e dall'autostrada A29 che si raggiunge percorrendo circa 22,30 Km in linea d'aria. La villetta è composta da tre livelli, di cui uno cantinato e due fuori terra (pian terreno e primo piano). Gli spazi antistante e retrostante si organizzano come aree verdi e camminamenti per l'accesso all'interno della villetta. Il muretto di recinzione, prospiciente la strada privata, accoglie due accessi, uno pedonale e uno carrabile; quest'ultimo dà accesso ad una grande rampa che permette di raggiungere il piano cantinato. Attualmente detto piano cantinato è adibito ad alcuni ambienti residenziali, quali soggiorno, cucina, servizio igienico e riposto, oltre ad un corpo scala che serve tutti e tre i livelli. Il pian terreno è dunque accessibile sia dalla quota strada, sia dal piano cantinato mediante il corpo scala; in questo piano si trova la zona giorno con una seconda cucina, un salone, un secondo servizio igienico, un piccolo disimpegno e una piccola veranda chiusa con muretto e infissi in pvc e vetro. Al secondo piano si organizza invece la zona notte, con tre camere da letto, un terzo servizio igienico e un disimpegno, oltre ad un piccolo terrazzo antistante la camera da letto matrimoniale. Infine la copertura dell'intero edificio risulta essere a falde con coppi siciliani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 962, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di pignoramento ricade nella Zona Omogenea di Espansione "C3", soggetta a lottizzazione preventiva.

**Prezzo base d'asta: € 315.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 315.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marsala (TP) - via S. Amodeo già Via Favorita n°11, interno 3, piano S1- T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 962, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	227,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo della villetta è ottimo, si riscontrano solo alcuni affioramenti di umidità nell'intradosso delle falde di copertura; inoltre il prospetto esterno presenta segni di acque meteoriche di dilavamento e alcuni infissi in legno necessitano di tinteggiatura. In generale si può affermare che l'intero immobile è ben rifinito e conservato.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene immobile si presenta come una villetta a schiera, facente parte di un complesso residenziale, frutto di un piano di lottizzazione. Gli edifici costituenti detto complesso abitativo, incluso il bene oggetto di pignoramento, sono villette in buono stato di manutenzione, ben curate e con verde privato annesso. Il quartiere in cui sorge la villetta, si caratterizza come una porzione di città prevalentemente residenziale con edilizia non intensiva e di realizzazione relativamente recente. La zona infatti, lambisce i quartieri più popolosi della città e dista dal centro, circa un chilometro in linea d'aria. Al bene è possibile accedervi mediante una strada privata asfaltata (chiusa con cancello), trasversale a via Favorita e qualora ci fosse la necessità di parcheggiare il proprio autoveicolo in strada, non si riscontrano difficoltà. La zona inoltre, risulta ben servita da diversi esercizi commerciali, generi alimentari, strutture ricettive e istituti d'istruzione. In merito alle infrastrutture, occorre menzionare la distanza dalla stazione ferroviaria, ossia circa 1,65 km in linea d'aria, dalla SS115 distante circa 110 m e dall'autostrada A29 che si raggiunge percorrendo circa 22,30 Km in linea d'aria. La villetta è composta da tre livelli, di cui uno cantinato e due fuori terra (pian terreno e primo piano). Gli spazi antistante e retrostante si organizzano come aree verdi e camminamenti per l'accesso all'interno della villetta. Il muretto di recinzione, prospiciente la strada privata, accoglie due accessi, uno pedonale e uno carrabile; quest'ultimo dà accesso ad una grande rampa che permette di raggiungere il piano cantinato. Attualmente detto piano cantinato è adibito ad alcuni ambienti residenziali, quali soggiorno, cucina, servizio igienico e riposto, oltre ad un corpo scala che serve tutti e tre i livelli. Il pian terreno è dunque accessibile sia dalla quota strada, sia dal piano cantinato mediante il corpo scala; in questo piano si trova la zona giorno con una seconda cucina, un salone, un secondo servizio igienico, un piccolo disimpegno e una piccola veranda chiusa con muretto e infissi in pvc e vetro. Al secondo piano si organizza invece la zona notte, con tre camere da letto, un terzo servizio igienico e un disimpegno, oltre ad un piccolo terrazzo antistante la camera da letto matrimoniale. Infine la copertura dell'intero edificio risulta essere a falde con coppi siciliani.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** unitamente alla propria coniuge e alle due figlie.		

